



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01429

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती प्रमिला सिंह, पति—श्री रामबहल सिंह,
निवासी—ई/102, शिवाबी लग्जरिया,
श्रीजी हॉस्पिटल, मनीजा ग्रासिंग के पास,
माकरपुरा रोड, बड़ोदरा (गुजरात)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स एस. ए. एस. बिल्डकॉन प्रा.लि.,
द्वारा—भागीदार श्री प्रकाश जायसवाल,
- (2) श्री राधेश्याम जायसवाल, पिता—श्री रामफेर जायसवाल,
निवासी—219, समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रमांशु शर्मा, अधिवक्ता आवेदिका।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।

(प्रोजेक्ट—“शांति इन्क्लेव”, रायपुरा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—24/09/2021)

आवेदिका श्रीमती प्रमिला सिंह, पति—श्री रामबहल सिंह, निवासी—ई/102, शिवाबी लग्जरिया, श्रीजी हॉस्पिटल, मनीजा ग्रासिंग के पास, माकरपुरा रोड, बड़ोदरा (गुजरात) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “शांति इन्क्लेव” रायपुरा, रायपुर में तृतीय तल पर स्थित दो फ्लैट्स ए-302 व ए-303 को कुल रूपये 42,00,000/- में क्रय करने हेतु अनावेदक के साथ दिनांक 18.11.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका ने अनावेदकगण को सौदे के एवज में दिनांक 03.09.2016 से 16.09.2017 तक रूपये 42,00,000/- का भुगतान कर दिया है। आवेदिका के

अनुसार अनावेदकगण को अनुबंधित अवधि में विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा केवल फ्लैट्स का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। अनावेदकगण ने अनुबंधित अवधि में फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु कोई सूचना नहीं दी है। आवेदिका ने अनावेदकगण को अनेकों बार पत्र प्रेषित किया है। इसके उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा केवल आश्वासन दिये जाने के कारण आवेदिका ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु दिनांक 25.02.2020, 09.11.2020 तथा 09.12.2020 को पत्र प्रेषित किये हैं। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त पत्रों का कोई जवाब नहीं दिया गया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अनावेदकगण द्वारा फ्लैट्स का आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने के कारण आवेदिका को अन्य स्थान पर फ्लैट की व्यवस्था करनी पड़ी है, जिसके कारण वह सौदेशुदा फ्लैट्स हेतु अतिरिक्त राशि की व्यवस्था करने में समर्थ नहीं है। आवेदिका ने अनावेदकगण के उक्त कृत्य व्यवसायिक कदाचरण बताते हुये भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 का दिनांक 12.04.2021 को कोविड-19 संक्रमण से निधन हो गया है। अतः वर्तमान प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-2 का नाम पक्षकार के रूप में विलोपित होना चाहिये। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री व आधिपत्य प्राप्त करने के 3.5 वर्ष उपरांत प्रस्तुत आवेदन के पोषणीय नहीं होने का उल्लेख करते हुये बताया है कि उसने भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक-2 की भूमि पर उनके मध्य हुये प्रमोटर/बिल्डर करार के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि आवेदिका से प्रतिफल राशि रूपये 42,00,000/- प्राप्त होने उपरांत उसने दिनांक 15.09.2017 को विवादित फ्लैट्स का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर आवेदिका को भौतिक आधिपत्य सौंप दिया है। इस तथ्य का उल्लेख विवादित रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-4 व 5 में भी है। आवेदिका ने दोनों फ्लैट्स का आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत समय-समय पर विवादित फ्लैट्स को किराये पर भी दिया है। वर्तमान में फ्लैट क्रमांक-302 में किरायेदार के रूप में श्री पीयुराज सामेक निवासरत है। आवेदिका ने रजिस्ट्री

बैनामा में उल्लेखित नियम व शर्त के अनुरूप अनावेदक क्रमांक-1 को किरायेदार से संबंधित कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को छुपाते हुये अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका ने आज दिनांक तक विवादित फ्लैट्स हेतु रखरखाव शुल्क, सिंकिंग फण्ड, विद्युतीकरण शुल्क, कवर्ड कार पार्किंग चार्ज, सर्विस टैक्स तथा सोसायटी रजिस्ट्रीकरण शुल्क सहित कुल राशि रूपये 2,00,500/- अर्थात् दोनों फ्लैट्स हेतु कुल रूपये 4,01,000/- का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त संबंध में अधिनियम की धारा-19 (6) व 19 (7) का उल्लेख करते हुये स्वयं को उपरोक्तानुसार राशि मय ब्याज प्राप्त करने का हकदार बताया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत पत्रों में अनावेदक क्रमांक-1 की कोई अभिस्वीकृति नहीं है। आवेदिका ने मार्च, 2020 में कोविड-19 के कारण लॉकडाउन होने के पूर्व फरवरी, 2020 में पत्र प्रेषित किया है। जबकि उक्त अवधि में अनावेदक क्रमांक-1 व उसका परिवार कोविड-19 के कारण विपरीत रूप से प्रभावित रहा है। आवेदिका द्वारा पूर्व उल्लेखित राशि का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से ही वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का आग्रह करते हुये आवेदिका को भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 4,01,000/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने तथा अन्य राहत प्रदान का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 का निधन अप्रैल, 2021 में होने के संबंध में सूचित किये जाने तथा आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के विधिक वारिस के संबंध में प्रस्तुत आवेदन पत्र में अनावेदक क्रमांक-1 को अनावेदक क्रमांक-2 का पुत्र बताये जाने उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 को पक्षकार के रूप में विलोपित किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक क्रमांक-1 का जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित फ्लैट्स का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "शांति इन्क्लेव" रायपुरा, रायपुर में तृतीय तल पर स्थित दो फ्लैट्स क्रमांक-ए-302 व ए-303 को कुल राशि रूपये 42,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 18.11.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका द्वारा रूपये 42,00,000/- के भुगतान उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 15.09.2017 को विवादित फ्लैट्स का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा नियत अनुबंधित अवधि में सौदेशुदा फ्लैट का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को प्रेषित पत्र दिनांक 25.02.2020, 09.11.2020 तथा 09.12.2020 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका को रजिस्ट्री के समय वर्ष 2017 में फ्लैट्स का आधिपत्य सौंपने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा विवादित फ्लैट्स को किराये पर दिये जाने का उल्लेख किया है।

प्रकरण में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त उल्लेखित पत्रों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका द्वारा दोनों फ्लैट्स में निम्नलिखित कमियों की सूचना अनावेदक क्रमांक-1 को दी गई है :- 1) फ्लैट क्रमांक-ए-302 - किचन प्लेटफार्म में पानी का रिसाव हो रहा है, वाश बेसिन व बाथरूम के ऊपर वाली खिड़की व दीवार के बीच गैप हैं, जिसे अच्छी तरह भरना है, बाथरूम का टाईल्स साफ करना है, सभी खिड़की का गैप (खिड़की एवं दीवाल के बीच का गैप) भरना है, एक बाथरूम का शावर काम नहीं कर रहा है, दीवाल में पेंट नहीं हुआ है, पुट्टी करके छोड़ दिया गया है, वाश बेसिन के नीचे टाईल्स का काम अधूरा है, पार्किंग अलॉटमेंट अभी तक नहीं हुआ है, एग्रीमेंट के अनुसार मोडुलर किचन एवं साज सजावट का कार्य नहीं किया गया है। 2) फ्लैट क्रमांक-ए-303 - किचन प्लेटफार्म में पानी का रिसाव हो रहा है, वाश बेसिन व बाथरूम के ऊपर वाली खिड़की व दीवार के बीच गैप हैं, जिसे अच्छी तरह भरना है, बाथरूम ऐसा लग रहा है कि 8-10 वर्ष पुराना है, बाथरूम का टाईल्स साफ करना है, सभी खिड़की का गैप (खिड़की एवं दीवाल के बीच का गैप) भरना है, एक बाथरूम जहाँ पर नल लगा हुआ है, टाईल्स टूटा हुआ है, वह टाईल्स बदलना है, दीवाल में पेंट नहीं हुआ है, पुट्टी करके छोड़ दिया गया है, वाश बेसिन के नीचे टाईल्स का काम अधूरा है, एक दरवाजे का चौखट क्रेक होकर टूट रहा है, दरवाजे का चौखट बदलना है, पार्किंग अलॉटमेंट अभी तक नहीं हुआ है, एग्रीमेंट के अनुसार मोडुलर किचन एवं साज सजावट का कार्य नहीं किया गया है। किन्तु यह महत्वपूर्ण है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने वर्ष 2017 में आधिपत्य सौंपने का उल्लेख किया है। इस संबंध में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 15.09.2017 के अवलोकन

व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-4 में यह उल्लेखित है कि – “..... अतः आज दिनांक को यह विक्रय विलेख निष्पादित कर क्रेता को तृतीय तल स्थित ब्लॉक नंबर-ए, प्लैट क्रमांक-ए-302 एवं ए-303 सुपर बिल्टअप एरिया- 915 एवं 915 वर्गफुट कुल 1830 वर्गफुट का कब्जा सौंप कर पूर्ण रूपेण स्वामी बना दिया है। साथ ही पृष्ठ क्रमांक-5 में यह उल्लेखित है कि- “..... क्रेता “शांति इन्क्लेव” आवासीय परिसर के निर्माण की गुणवत्ता से पूर्णतः संतुष्ट होने के पश्चात् ही उसके द्वारा तृतीय तल स्थित ब्लॉक नंबर-ए, प्लैट क्रमांक-ए-302 एवं ए-303 सुपर बिल्टअप एरिया – 915 एवं 915 वर्गफुट कुल 1830 वर्गफुट को क्रय किया जा रहा है।” इस प्रकार रजिस्ट्री बैनामा के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने कथनानुसार वर्ष 2017 में ही विवादित प्लैट्स का आधिपत्य आवेदिका को सौंप दिया था। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी महत्वपूर्ण लेख किया है कि आवेदिका द्वारा विगत वर्षों में प्लैट्स को समय-समय पर किराये पर भी दिया जाता रहा है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत पत्रों की छायाप्रति में उल्लेखित समस्याओं से भी यह प्रतीत होता है कि कुछ समस्यायें प्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत ही ज्ञात हो सकती है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्थापित हो सके कि अनावेदक क्रमांक-1 ने निर्माण व आधिपत्य में विलंब किया हो। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदिका द्वारा उक्त पत्रों में उल्लेखित समस्याओं को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा व्यवसायिक कदाचरण किये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने में असफल रही है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने आधिपत्य प्राप्त करने के 3.5 वर्ष पश्चात् वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। यदि आवेदिका को विवादित प्लैट्स के संबंध में कोई समस्या थी अथवा अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप कार्य नहीं किया गया है, तो आवेदिका द्वारा इसके पूर्व कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई ? यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत समस्त पत्र भी वर्ष 2020 में प्रेषित किये गये हैं, जबकि आवेदिका को वर्ष 2017 से आधिपत्य प्राप्त है। साथ ही आवेदिका ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अंतिम तर्क में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रूपये 42,00,000/- प्राप्त करने उपरांत रूपये

30,00,000/- में रजिस्ट्री निष्पादित किये जाने का लेख करते हुये कपटपूर्वक रूपये 12,00,000/- अतिरिक्त प्राप्त करने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका ने अपने मूल आवेदन में ऐसा कोई उल्लेख नहीं किया है। इसके अतिरिक्त यह महत्वपूर्ण है कि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में भी विक्रय मूल्य रूपये 42,00,000/- तथा रजिस्ट्री मूल्य रूपये 30,00,000/- उल्लेखित है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने जवाब में आवेदिका द्वारा विवादित सौदे से संबंधित राशि रूपये 4,01,000/- का भुगतान नहीं करने का उल्लेख किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 को उक्त संबंध में वांछित अनुतोष प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण के समक्ष पृथक से आवेदन प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष